

ИССЛЕДОВАНИЕ RISE REAL BALI · ВИЛЛЫ В UMALAS

Купить виллу в Umalas: 16 вилл, цены земли и дорога до школ

31 октября 2026 · ≈ 6 мин · **Исследования**

В каталоге 16 вилл из 9 проектов в Umalas. Медианная цена — Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000), медианная площадь дома — 180 м².

КОРОТКО

Медианная цена виллы в Umalas — Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000) по 16 виллам из 9 проектов. Это срез Rise Real Bali от 24 октября 2026 года. Это выше медианы трёхспальной виллы по всему острову. Зато дома здесь крупнее: медиана площади 180 м², участка — 270 м².

16	Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000)	180 м²	6 из 16
вилл в каталоге	медианная цена	медианная площадь дома	готовых вилл

В ЭТОМ ОТЧЁТЕ

01 Сколько стоит вилла в Umalas?
02 Почему Umalas дороже средней виллы острова?
03 Готовая вилла или стройка: что есть в каталоге?
04 Сколько стоит земля в Umalas?
05 Как жить в Umalas семьёй: школы и дорога?
06 Как иностранцу купить виллу в Umalas?
07 Что это значит для покупателя
08 Частые вопросы
09 Метод и источники

01 / 06

Сколько стоит вилла в Umalas?

Медиана выборки — Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000). Средняя половина вилл стоит Rp 4,85–10,86 млрд (≈ $ 274 000–614 000).

Нижняя граница — Rp 2,06 млрд (≈ $ 116 000) за виллу с одной спальней. Верхняя — Rp 27,21 млрд (≈ $ 1 538 000) за большую готовую виллу.

Вилл в выборке немного, поэтому по спальням даём только диапазоны. Трёхспальных шесть, четырёхспальных четыре, одно- и двухспальных — по три.

Виллы в Umalas по числу спален

СПАЛЕН	ВИЛЛ	ДИАПАЗОН ЦЕН
1	3	Rp 2,06–2,48 млрд (≈ $ 116 000–140 000)
2	3	Rp 4,60–10,09 млрд (≈ $ 260 000–570 000)
3	6	Rp 6,46–21,24 млрд (≈ $ 365 000–1 200 000)
4	4	Rp 5,79–27,21 млрд (≈ $ 327 000–1 538 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; district = Umalas, type = Villa; медианы только при n ≥ 10

02 / 06

Почему Umalas дороже средней виллы острова?

По всему каталогу двухспальная вилла стоит Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000) по медиане. Трёхспальная — Rp 7,81 млрд (≈ $ 441 000). Медиана Umalas выше обеих.

Главная причина — размер. Медианный дом здесь 180 м² на участке 270 м², это семейный формат.

Частный бассейн указан у 11 вилл из 16, их медиана — Rp 7,95 млрд (≈ $ 449 000). Похожий рынок соседнего района описан в исследовании вилл в Canggu.

Umalas и остров: медианы вилл

ВЫБОРКА	ВИЛЛ	МЕДИАНА
Umalas, все виллы	16	Rp 8,09 млрд (≈ $ 457 000)
Остров, 2 спальни	198	Rp 5,04 млрд (≈ $ 285 000)
Остров, 3 спальни	125	Rp 7,81 млрд (≈ $ 441 000)

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; весь каталог вилл без Lombok, Sumba, Sumbawa



Будете на Бали? Покажем объекты на месте

Оставьте телефон — пришлём варианты под бюджет и предложим даты показов.

+7 ваш телефон

Записаться на показ

Даю согласие на обработку персональных данных и принимаю политику их обработки.

03 / 06

Готовая вилла или стройка: что есть в каталоге?

Готовых вилл шесть, их цены — Rp 4,60–27,21 млрд (≈ $ 260 000–1 538 000). Шесть продаются до начала стройки, у четырёх стадия не указана.

Готовый дом можно осмотреть и сразу сдавать. Стройка дешевле на входе, но доход начнётся после сдачи.

Сроки аренды земли — от 22 до 40 лет. Чаще встречаются 22, 30 и 32 года, по три виллы.

Источник: Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026; поля stage и lease_years

04 / 06

Сколько стоит земля в Umalas?

По обзору агентства Bali Home Immo фрихолд в Umalas стоит Rp 1,38–1,85 млрд (≈ $ 78 000–105 000) за ар. Дата у обзора не указана.

Цена зависит от места: у дороги дешевле, у школы дороже, у реки — максимум. Ар — это 100 м².

Лизхолд встречается по Rp 25–26 млн за ар в год (≈ $ 1 400–1 500), это два единичных объявления. Средней ценой рынка их считать нельзя.

Земля в Umalas: цены предложения

УЧАСТОК	ЦЕНА	ИСТОЧНИК
Фрихолд у дороги в Tegal Cupek	Rp 1,38 млрд (≈ $ 78 000) за ар	Bali Home Immo, без даты
Фрихолд рядом со школой	Rp 1,60 млрд (≈ $ 90 400) за ар	Bali Home Immo, без даты
Фрихолд у реки	Rp 1,85 млрд (≈ $ 105 000) за ар	Bali Home Immo, без даты
Лизхолд, 800 м² на 23 года	Rp 25 млн (≈ $ 1 400) за ар в год	одно объявление, Exotiq, октябрь 2026
Лизхолд, срок 25 лет	Rp 26 млн (≈ $ 1 500) за ар в год	одно объявление, Exotiq, октябрь 2026

Источник: Bali Home Immo (без даты); Exotiq, октябрь 2026; цены предложения

05 / 06

Как жить в Umalas семьёй: школы и дорога?

Umalas лежит между Seminyak и Canggu, среди рисовых полей и тихих улиц. Здесь меньше баров и больше семей.

Lycée Français de Bali стоит на Jalan Umalas Kauh, Sunrise School Bali — в соседнем Kerobokan. Остальные школы собраны в статье о школах на Бали.

До аэропорта около 12,6 км, это 30–60 минут по трафику. С 16 до 18 часов улицы Umalas I и Petitenget стоят в пробках. Так пишет Knowmads Bali в феврале 2025 года.

Новую дорогу Berawa — Umalas обещали достроить к концу 2026 года, по данным Merah Putih за июль 2025. О соседях — обзоры Kerobokan и Pererenan и Umalas.

Источник: Bali Home Immo; Knowmads Bali, февраль 2025; Merah Putih, июль 2025; расстояние — по данным виллы на Jl. Umalas I

06 / 06

Как иностранцу купить виллу в Umalas?

Иностранец покупает в лизхолд или оформляет фрихолд через собственную PT PMA. Компания получает право HGB на 30+20+30 лет, а Hak Milik доступен только гражданам Индонезии.

До задатка проверьте зону RDTR, сертификат, законный подъезд и воду на участке. У новостройки отдельно проверьте PBG и график платежей в договоре.

Сделку до подписания проверяют независимые нотариус PPAT и юрист. Подборка вариантов — в каталоге вилл, расходы владения посчитает калькулятор.

Источник: Методика покупки Rise Real Bali; юридическую структуру проверяют независимые специалисты

Что это значит для покупателя

01 Umalas — дорогой семейный район: медиана выше трёхспальной виллы острова.

02 Дома крупные, у большинства есть частный бассейн.

03 Готовых и строящихся вилл в выборке поровну.

04 Цены земли зависят от места внутри района почти на треть.

Частые вопросы

Сколько стоит самая доступная вилла в Umalas?

В каталоге от Rp 2,06 млрд (≈ $ 116 000) за виллу с одной спальней.

Есть ли готовые виллы?

Да, шесть из 16 вилл каталога уже построены.

Какая школа ближе всего?

Lycée Français de Bali на Jalan Umalas Kauh.

Сколько ехать до аэропорта?

Около 12,6 км, по трафику от 30 до 60 минут.

Когда на дорогах пробки?

Чаще всего с 16 до 18 часов на Umalas I и Petitenget.

Чем Umalas отличается от Seminyak?

Тише и семейнее; сравнение — в обзоре Seminyak.

Можно ли купить землю под свою виллу?

Да, фрихолд через PT PMA или лизхолд; цены — в таблице выше.

Метод и источники

Источник — Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24 октября 2026 года. Основная выборка: district = Umalas, type = Villa; сравнение — все виллы каталога по числу спален; проданные и объекты в Lombok, Sumba, Sumbawa исключены. Это цены предложения, а не завершённые сделки. Цены пересчитаны по курсу 17 700 Rp за $ 1 и округлены до 0,01 млрд Rp. Средняя половина — от первого до третьего квартиля, квартили рассчитаны методом inclusive. Медианы публикуются только при n ≥ 10, для меньших групп указан диапазон. Цены земли — цены предложения из обзора Bali Home Immo (без даты) и двух объявлений Exotiq (октябрь 2026); 1 ар = 100 м². Названия 9 проектов заменены номерами P001 и далее. Цены ориентировочные, не оферта. Данные одной таблицей: /assets/reports/kupit-villu-v-umalas.csv

- Rise Real Bali, Airtable Units, срез 24.10.2026
- Bali Home Immo, обзор Umalas (без даты)
- Exotiq, объявления, октябрь 2026
- Knowmads Bali, февраль 2025
- Merah Putih, июль 2025
- Курс сайта: 17 700 Rp за $ 1

PT Rise Real Bali — агентство недвижимости на Бали. Пишем по материалам сделок, которые ведём, и по открытым данным с источниками.

Автор — Dmitrii Rogov, Rise Real Bali.

Отчёт открыт по лицензии CC BY 4.0. Цифры и текст можно цитировать, перепечатывать и использовать в коммерческих целях — укажите автора «Rise Real Bali», название лицензии и ссылку на эту страницу. Фотографии и визуализации в лицензию не входят: права на них у застройщиков и правообладателей.

Вопрос по статье?

Оставьте телефон — ответит брокер

ПОДЕЛИТЬСЯ WhatsApp Telegram Скопировать ссылку

Правовая оговорка

Материал подготовлен PT RISE REAL BALI и носит информационный характер. Это не публичная оферта, не индивидуальная инвестиционная рекомендация и не обещание дохода. Расчёты — оценка по нашей модели с допущениями, которые названы в тексте; фактический результат зависит от рынка, качества управления, сезонности и изменений законодательства. Цены, планировки и условия объектов могут измениться без предварительного уведомления и не являются частью договора. Прошлые показатели района не предсказывают будущую доходность. До задатка проверяйте документы, форму владения и налоговую нагрузку с индонезийским юристом и налоговым консультантом. Цены указаны в индонезийских рупиях — код IDR по ISO 4217, знак Rp, — как того требует закон Республики Индонезия № 7/2011 «О валюте» и PBI 17/3/PBI/2015, Pasal 11; доллар в скобках — справочный пересчёт, курс сделки фиксирует договор. Полный текст оговорок — riserealbali.ru/legal/disclaimer/



Дмитрий Рогов
Брокер · Rise Real Bali

На связи